

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA  
Ano letivo de 2022/2023  
DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma A - Dia  
Exame Escrito – Época de Recurso (Coincidências) (**duração: 90 minutos**)  
25 de julho de 2023  
Professor Doutor António Menezes Cordeiro/Professor Doutor José Luís Ramos

**Tópicos de correção**

**I**

Em junho de 2010, **Manuel**, homem de “modestos recursos”, resolve instalar-se numa quinta sita na Atalaia, que pertencia à sua tia, **Jacinta**, que se encontrava em França há mais de quinze anos. Nos primeiros anos, **Manuel** constrói uma singela casa agrícola, onde habitava e servia de apoio à sua horta. Em agosto de 2015, **Manuel** é contactado pela sua prima, **Noémia**, que disse que sua mãe, **Jacinta**, lhe havia doado a quinta da Atalaia e que estaria na disponibilidade de negociar a sua venda com **Manuel**. Com a ajuda de um jurista amigo de ambos, **Manuel** e **Noémia** assinaram um documento no qual constava a transmissão da quinta para o primeiro, pelo montante de 10 mil euros e com renúncia a quaisquer outras formas de aquisição, designadamente por via da usucapião. **Manuel** tentou de imediato registar o facto aquisitivo, porém, a conservatória do registo predial informou-o que tal documento não seria válido, sugerindo, em alternativa, o registo da posse.

Em 2017, **Manuel** é coagido por **Ricardo**, um agiota bem conhecido da terra, a doar-lhe a quinta. Com a ajuda de um amigo notário, o negócio foi celebrado por escritura pública e devidamente registado. **Ricardo** toma imediatamente conta do terreno, procedendo à construção de uma espaçosa vivenda e de uma piscina.

Em junho de 2023, **Jacinta** regressa ao país para a sua tão desejosa reforma. Ao tomar conhecimento do sucedido, **Jacinta** envia uma carta a **Manuel** e a **Ricardo**, informando-os que nunca havia doado o terreno a **Noémia** e exigindo a sua devolução imediata. **Ricardo** responde nada ter a ver com isso, afirmando que **Jacinta** tão pouco era possuidora e que todos os investimentos realizados na quinta ultrapassavam, em larga medida, o valor que o terreno tinha anteriormente. **Manuel** alerta ainda **Ricardo**, que poderá juntar o seu período de posse para adquirir o terreno pelo “decorso do tempo”.

*Responda, de forma fundamentada, a todas as questões jurídico-reais suscitadas pela hipótese. (10 valores)*

- Qualificação jurídico-real da situação de M, designadamente se o mesmo é possuidor ou detentor (artigo 1251.º e ss., do CC); critérios de distinção; em princípio, M parece ter adquirido a posse respeitante ao direito de propriedade por apossamento (artigo 1263.º, a), do CC), no entanto, a restante factualidade demonstra-nos que M não agia como titular de um direito real de propriedade (artigo 1253.º, a), do CC), pelo que J mantém a posse nos termos do direito de propriedade.

- Com o negócio celebrado entre M e N, M inverte o título da posse por ato de terceiro (artigo 1263.º, d) e 1265.º, *segunda parte* do CC), tornando-se possuidor nos termos do direito de propriedade; qualificação posse de M, em particular, se a posse é titulada ou não titulada (artigo 1259.º, n.º 1, do CC); ainda que, em abstrato, o negócio jurídico constitua um modo legítimo de adquirir (artigo 940.º, do CC) – embora nulo, pois constitui uma venda de bens alheios (artigo 892.º, do CC) -, a forma não se encontra preenchida (artigo 947.º, n.º 1, do CC e artigo 22.º, a), Decreto-Lei n.º 116/2008, de 04 de Julho), pelo que a posse não é titulada, presumindo-se de má-fé (artigo 1260.º, n.º 2, do CC).

- A renúncia à usucapião é admitida, mas de forma restritiva, nomeadamente só é possível depois de haver decorrido o prazo para o efeito (artigo 302.º, n.º 1, do CC); de resto, a renúncia a “quaisquer outras formas de aquisição” coloca em causa o princípio da tipicidade dos direitos reais (artigo 1306.º, n.º 1, do CC).

- O registo predial destina-se a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, com vista à segurança do comércio jurídico imobiliário (artigo 1.º, do CRP); em abstrato, o facto jurídico seria passível de ser registado (artigo 2.º, n.º 1, a), do CRP), porém, o princípio da legalidade (explicação do mesmo) não estava cumprido (artigos 68.º e 69.º, n.º 1, b), do CRP), pois era manifesto que o facto não estava titulado nos documentos apresentados; o registo da mera posse é possível (artigo 2.º, 1, e), do CRP), no entanto, se considerarmos que M apenas inverteu o título em 2015, os requisitos para o seu registo não estariam preenchidos (artigo 1295.º, n.º 2, do CC); explicar qual a *ratio* subjacente ao registo da mera posse (em particular, artigo 1295.º, n.º 1, a) e b), do CC).
- Doação de bem alheio (artigo 958.º, n.º 1, do CC); referir se situações de invalidade, como a coação (artigo 255º, do CC), excluem, de todo, a transmissão da posse e, por isso, nem sequer se pode falar em posse titulada; referir posições doutrinárias sobre esta questão; de qualquer forma, R, ao tomar conta do terreno, é investido na posse nos termos do direito de propriedade pela via do apossamento (artigo 1263.º, a), do CC), representando, igualmente, um esbulho (artigo 1267.º, n.º 1, d), do CC); classificar posse de R, em especial referindo que a mesma é violenta e qual o critério adotado (artigo 1261.º, n.º 2, do CC).
- J, embora já não sendo possuidora (artigo 1267.º, n.º 1, d), do CC), mantém a titularidade do direito real de propriedade; R parece invocar como argumento para adquirir o terreno a acessão industrial imobiliária (artigos 1339.º e ss., do CC); em particular, critérios dogmáticos para distinguir a acessão das benfeitorias, referindo, ainda, que o facto de R estar de má-fé não lhe permitia adquirir o direito de propriedade sobre a totalidade do terreno (artigo 1341.º, do CC).
- M alerta R para a possibilidade prevista no artigo 1256.º, a acessão da posse, que permite juntar a posse do antecessor (ou antecessores), sendo útil para efeitos de usucapião (artigos 1287.º e ss., do CC, mencionado os seus requisitos); porém, no caso concreto tal não é possível, tendo em conta que R adquiriu a posse através de um esbulho, não havendo, assim, qualquer conexão entre a posse de M e R, *id est*, a mesma não foi transmitida.

## II

Em fevereiro de 2008, **Arlindo**, proprietário de um terreno na Amadora, constituiu a favor de **João** um direito de superfície por 15 anos. O contrato foi celebrado por escritura pública e devidamente registado.

No contrato era estipulado que **João** poderia edificar um prédio, qualquer que fosse, desde que acauteladas as necessárias autorizações administrativas.

Ao fim de 7 anos, **João** construiu no terreno um edifício de 10 andares e constituiu sobre ele o regime de propriedade horizontal com vinte frações autónomas. Todas as frações foram vendidas a condóminos diferentes.

Em junho de 2023, **João** transmite o seu direito de superfície a **Maria**, que logo anunciou aos condóminos que iria construir um parque de estacionamento abaixo das fundações do edifício. Os condóminos opuseram-se de imediato à obra, ameaçando intentar uma ação caso esta não fosse autorizada por assembleia de condóminos.

Entretanto, **João** é interpelado por **Arlindo**, que alerta para a caducidade do contrato celebrado, solicitando que informasse os condóminos da extinção dos seus direitos.

*Responda, de forma fundamentada, a todas as questões jurídico-reais suscitadas pela hipótese. (10 valores)*

- Direito de superfície temporário a favor J (artigos 1524.º e ss., do CC); explicar em que consiste, bem como o seu objeto no caso concreto; existem dois direitos a considerar: a propriedade do solo (proprietário) e o direito de superfície (superficiário).

- Discutir a questão de saber se o superficiário pode manter a propriedade horizontal sobre edifício construído em terreno alheio; constituída a propriedade horizontal, os condóminos serão proprietários da sua fração, comproprietários das partes comuns, com exceção do solo, em que serão consortes do direito de superfície; a partir deste momento existem

outros direitos a considerar: para além do direito de propriedade e do direito de superfície, a propriedade superficiária sobre a obra, da titularidade do superficiário; apesar de incorporado no solo, não se aplicam as regras da acessão; tendo por objeto a construção de uma obra, o direito de superfície podia abranger uma parte do solo necessária a implantação (artigo 1525.º, n.º 1, do CC).

- O direito de superfície é transmissível por ato entre vivos ou por morte (artigo 1534.º, do CC); porém, existe um direito de preferência na venda ou dação em cumprimento a favor do fundeiro, graduado em último lugar entre os vários direitos de preferência existentes (artigo 1535.º, n.º 1, do CC).

- O proprietário do solo tem todo o conteúdo residual de aproveitamento da coisa que não é afetado pela constituição do direito de superfície (artigo 1305.º, do CC); com efeito, o gozo do subsolo manter-se-á durante todo o prazo do direito de superfície (artigo 1533.º, do CC).

- Caracterização do direito de propriedade horizontal (artigo 1414.º e ss., do CC) e poderes dos condóminos (artigo 1420.º, do CC); neste caso o subsolo não é parte comum (artigo 1421.º, n.º 1, a), do CC), mas pertence ao proprietário do solo (artigo 1533.º, do CC); referir a forma de administração das partes comuns do prédio em propriedade horizontal, que competem ao administrador e à assembleia de condóminos (artigo 1430.º, n.º 1, do CC); *in casu*, a assembleia de condóminos não tinha competência na matéria, dado que o subsolo não é parte comum.

- o direito de superfície extingue-se pelo decurso do prazo, aplicando-se as regras da caducidade, quando é constituído por certo tempo (artigo 1536.º, n.º 1, c), do CC), adquirindo o proprietário a propriedade da obra (artigo 1538.º, n.º 1, do CC); o superficiário terá direito a uma indemnização, calculada nos termos do enriquecimento sem causa (artigo 1538.º, n.º 2, do CC); discutir se, neste caso, a aquisição é automática ou se depende de invocação do fundeiro; adicionalmente, a extinção do direito de superfície pelo decurso do prazo importa a extinção dos direitos reais de gozo constituídos pelo superficiário em benefício dos condóminos (artigo 1539.º, n.º 1, do CC);